

VISTO:

El artículo 186 y 187 de la Constitución Provincial.

La Ordenanza N° 1199/01 y la Ley Provincial N° 9143.

La Ordenanza N° 594/88 y sus modificatorias.

CONSIDERANDO:

El crecimiento económico demográfico de la localidad.

Las necesidades de adecuar a los momentos actuales el racional uso del suelo y las actividades comerciales permitidas en la localidad. Es por ello que...

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE VILLA GENERAL BELGRANO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Art. 1°) ESTABLÉZCASE como Ámbito de Aplicación de la presente Ordenanza, la totalidad del Radio Municipal de Villa General Belgrano según Ordenanza N° 1199/01 y Ley Provincial N° 9143 y conforme al Anexo I de la presente Ordenanza. _____

Art. 2°) DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS:

- a) ÁREAS ESPECIALES:** áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger o promover sus valores.-

- b)* **ÁREAS URBANIZABLES:** áreas cuyas condiciones u oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.-
- c)* **ALTURA:** altura que no puede sobrepasar el volumen edificado.-

- d)* **ÁREAS DE RESERVA Y PAISAJE PROTEGIDO:** Ver Ordenanza N° 1278/03.-
- e)* **CORREDOR:** zona de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías de circulación.-
- f)* **ESPACIO VERDE:** espacio libre, provisto de vegetación, destinado al esparcimiento, juegos infantiles, paseos y actividades deportivas, y de uso permanente.-
- g)* **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):** es la relación entre las sumas de las superficies construidas de todas las plantas integrantes de un o los edificios y la superficie de la parcela.-
- h)* **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):** es la relación entre la superficie edificada en Planta Baja sobre el terreno y la superficie de la parcela.-
- i)* **GRADO DE MOLESTIA:** graduación y clasificación de un uso o actividad en función de la perturbación, inconveniencia, incompatibilidad, peligrosidad y/o nocividad que ocasiona su desarrollo a otros usos y/o al medio ambiente.-
- j)* **HOTEL POR HORA:** establecimiento destinado a alojamiento transitorio de personas por períodos menores de 24 Hs.-
- k)* **LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L. E.):** línea que separa el área edificable de la no edificable.-
- l)* **LÍNEA MUNICIPAL (L. M.):** línea que separa el espacio de la vía pública actual y/o futura de las parcelas frentistas a las mismas.-
- m)* **RETIRO:** espacio que obligatoriamente debe existir entre la Línea Municipal o Líneas Medianeras y la Edificación.-
- n)* **SUPERFICIE EDIFICABLE:** superficie de la parcela que puede ser ocupada con volúmenes construidos.-
- o)* **SUPERFICIE CUBIERTA:** área edificada total de los volúmenes construidos de una parcela, que incluye las superficies parciales de los

locales, entresijos, aleros y pórticos de un edificio incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias laterales de las parcelas.-

- p) SUPERFICIE EDIFICADA:** porción de la superficie de terreno de una parcela cubierta por la edificación.-
- q) TEJIDO URBANO:** se refiere al carácter tridimensional de las estructuras físicas urbanas. Expresa el grado de concentración o dispersión de las construcciones en el área urbana.-
- r) TIPOLOGÍA EDILICIA:** se refiere a la forma de implementación del volumen edificado en relación a la parcela. A los efectos de la presente Ordenanza se reconocen dos tipologías básicas:

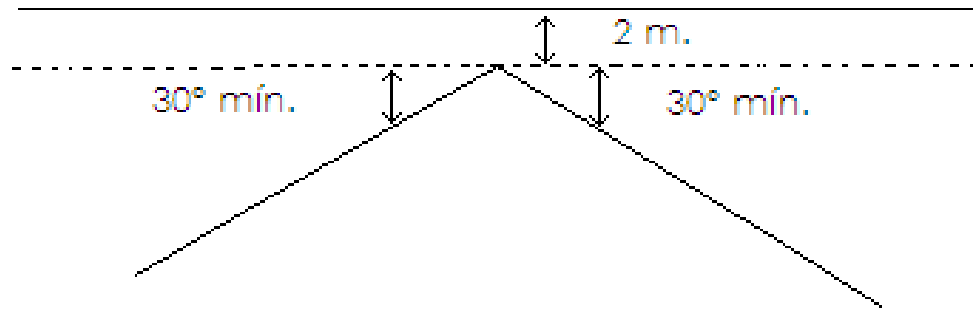
 - 1. EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE:** el volumen edificados ocupa parte de la parcela, dejando entre su perímetro y los límites de la misma una franja de espacio libre de construcciones.-
 - 2. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:** el volumen edificado puede apoyarse en los límites de la parcela, debiendo dejar las áreas libres y patios que correspondan.
- s) USO DEL SUELO:** término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.-
- t) USO DEL SUELO RESIDENCIAL:** el efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria sean individuales o colectivas.-
- u) USO DEL SUELO INDUSTRIAL:** denomínese así al destinado al desarrollo de actividades referidas a:

 - 1.** Producción de Bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas).-
 - 2.** Montaje o ensamblaje de componentes o partes.
- v) USO DEL SUELO RURAL:** área destinada a la explotación rural, agrícola o forestal.-

Art. 3º) DISPOSICIONES GENERALES

a) DE LOS RETIROS

- Por parcelas menores a 18 m. de frente los retiros de medianeras laterales serán equivalentes al 30% del frente distribuidos a ambos lados y en ningún caso será inferior a 1.5 m.
- Para construcciones ubicadas en ángulos de 30° respecto de la medianera, se permitirá un retiro de 2 m.-



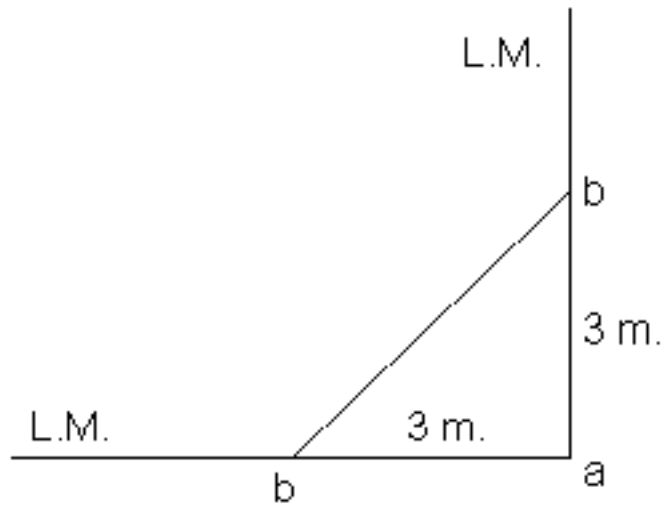
- Retiros de Línea Municipal sobre arroyo 18 m. del eje del arroyo.-
- Retiros de Línea de Edificación de la Línea de Rivera 3m.-

b) DE LAS OCHAVAS

- Restricciones al Dominio, para los terrenos en esquinas, deberán dejar libre de ocupación (sin cerco).-
- Las dimensiones mínimas de este retiro se obtendrá de la siguiente manera:

De la intersección de las Líneas Municipales concurrentes (a) se dejarán 3 m. mínimos hacia cada lado. La unión de estos puntos (b) traza una línea b –b que es el límite de ocupación.-

Sobre el triángulo formado, según lo explicado anteriormente, no deberá ir construcción ni cerca de ningún tipo, hasta una altura de 3 m.-



c) DE LAS RECOVAS

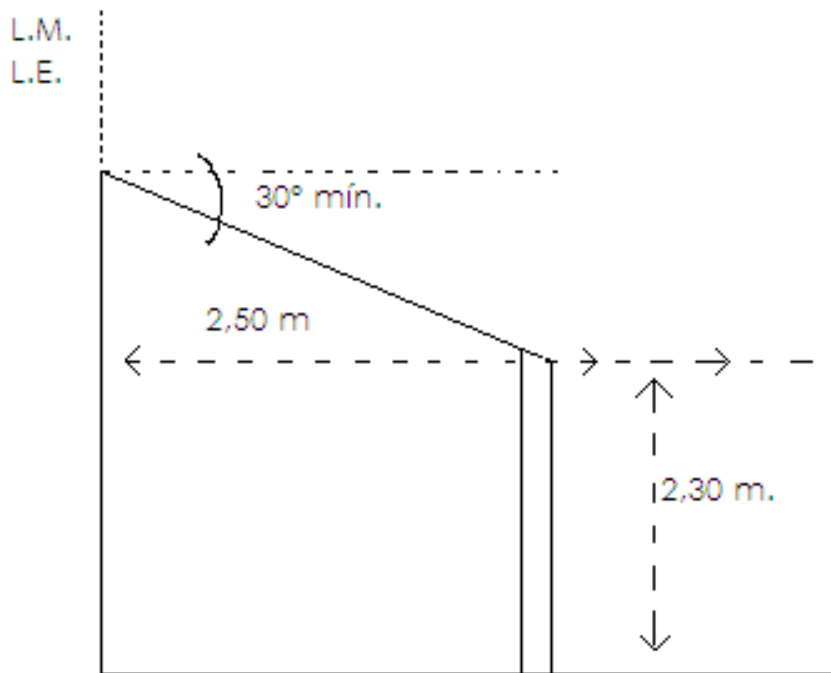
UBICACIÓN:

- **Área Central:** exclusivamente Av. Julio A. Roca – Av. San Martín – Av. Ojo de Agua – Av. Los Manantiales.
- **Corredor Comercial:** Av. Las Magnolias entre Av. San Martín, Av. Comechingones y A. Champaquí.-

DESCRIPCIÓN:

La altura mínima de las salientes medidas sobre el nivel de vereda será de 2.30 m. siempre que no supere los 2,5 m. de salientes.

Se podrán conformar galerías peatonales en los salientes de fachada en los edificios adyacentes en forma de aleros.-



Se prohíbe todo tipo de toldos que avance sobre la Línea Municipal. Los materiales a emplear en estos aleros serán conforme a la Ordenanza de Edificación vigente referente a techos.-

d) DEL ESTACIONAMIENTO:

Se permitirá en todo el Radio Municipal la construcción de cocheras bajo nivel del Cordón Vereda, no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOS y FOT.-

e) LIMÍTASE para todo el Radio de competencia municipal de Villa General Belgrano, la construcción de viviendas unifamiliares por parcela según el siguiente detalle:

- Superficie de parcela de hasta 600 m².....una (1) unidad de vivienda unifamiliar.
- Superficie de parcela de 601 m² hasta 1200 m².....dos (2) unidades de vivienda unifamiliar.
- Superficie de parcela de 1201 m² en adelante.....tres (3) unidades de vivienda unifamiliar.

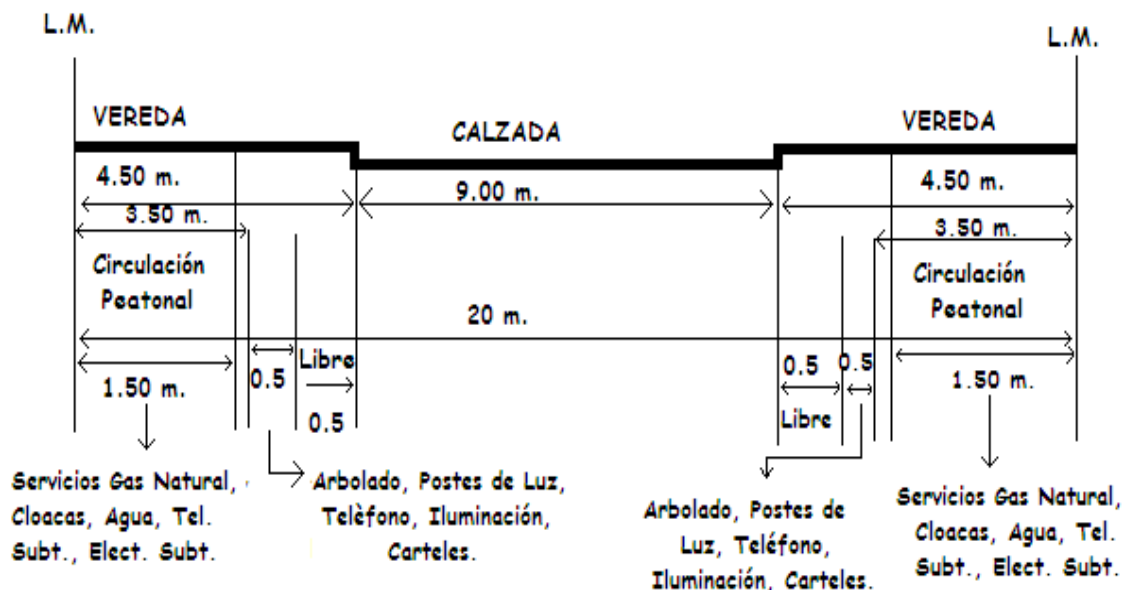
Excepto que se opte por edificio en PH, entiéndase por tal al edificio de más de dos (2) Unidades Habitacionales destinado a vivienda permanente y/o locales comerciales que no tengan como destino el alojamiento turístico y que posean carácter de Unidad Compacta, es decir, que deberán conformar un solo bloque edilicio.-

f) **FÍJENSE** las limitaciones impuestas por el Comando de Regiones Aéreas Argentina para Villa General Belgrano, la cual presenta las siguientes limitaciones:

1. **Superficie Horizontal Externa:** en un radio de 2.5 Km., dentro del centro de pista no podrá erigirse ningún objeto (torre, antena, edificación, etc.) que supere los 45 metros de altura considerando cotas iguales de la pista y el objeto.
2. **Superficie de Aproximación:** en la prolongación del eje de pista, en ambos sentidos, se deberá mantener libre de obstáculos, (desde la franja de pista, 30 metros después de la cabecera), un plano imaginario, con una pendiente ascendente del 5% hasta una longitud de 1600 metros desde la franja.
3. **Superficie de Transición:** desde la franja de pista (60 metros laterales a cada lado del eje de pista), se deberá respetar libre de obstáculos, un plano imaginario con una pendiente ascendente del 20%, hasta una altura de 45 metros, donde intercepta la superficie horizontal interna.

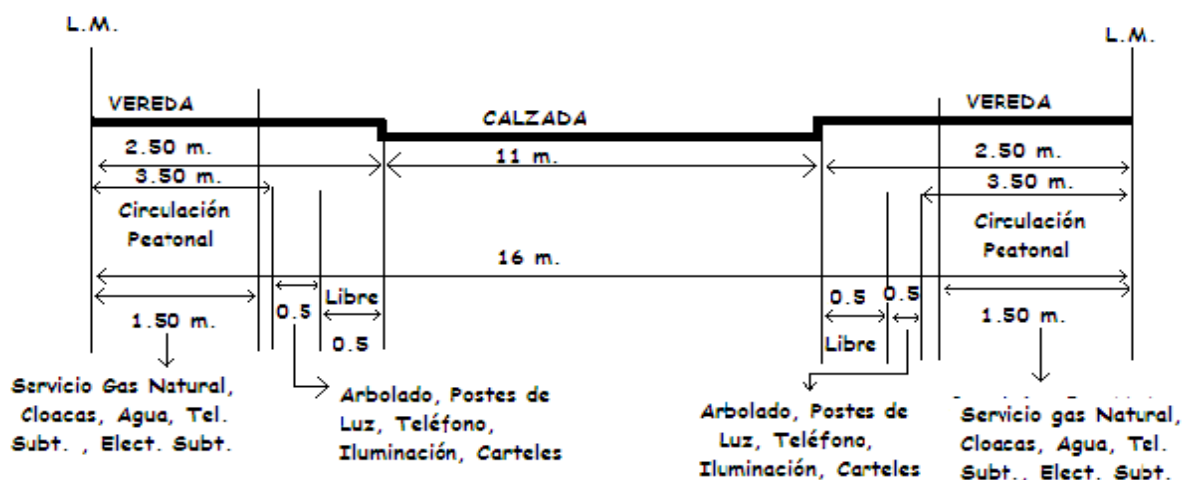
g) **EN** las superficies ribereñas afectadas con alta probabilidad de inundación ante la ocurrencia de crecientes extraordinarias (según el estudio y el informe realizado por el CIRSA), se solicitará previo a la presentación de solicitud de permiso de obra, el certificado de delimitación de línea de ribera de máxima creciente emanado por Dirección Hidráulica de la Provincia o el organismo que la reemplace.

2. Fijase un ancho mínimo de 18 m. según se detalla en el siguiente esquema.



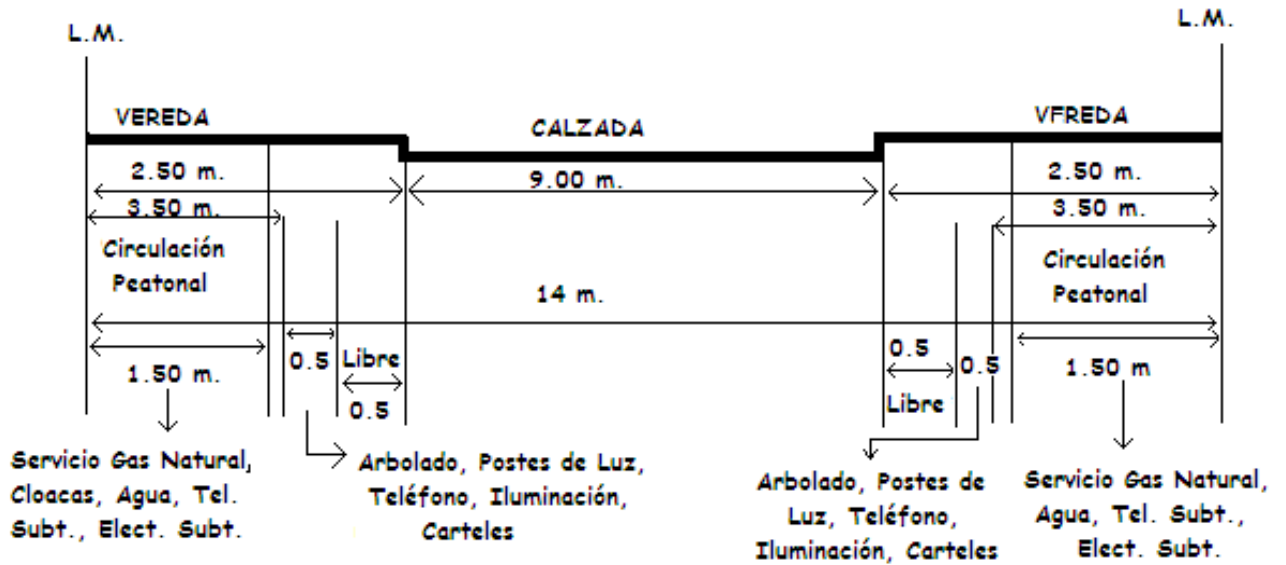
- Calle Ojo de Agua. (En toda su extensión).
- Calle Los Manantiales hasta su intersección con calle Jorge Newbery.
- Calle Catamarca. (En toda su extensión).

3. Fijase un ancho mínimo de calle de 16 m. según se detalla en el siguiente esquema.



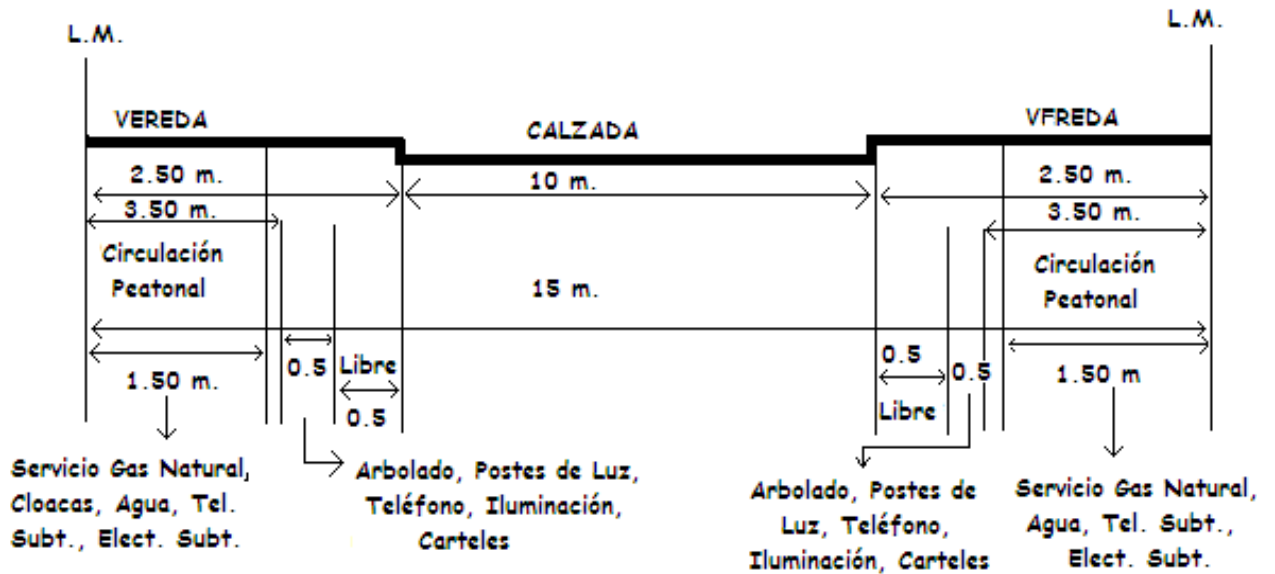
- Calle Vélez Sarsfield. (En toda su extensión).

4. Fíjase un ancho mínimo de calle de 14 m. según se detalla en el siguiente esquema:



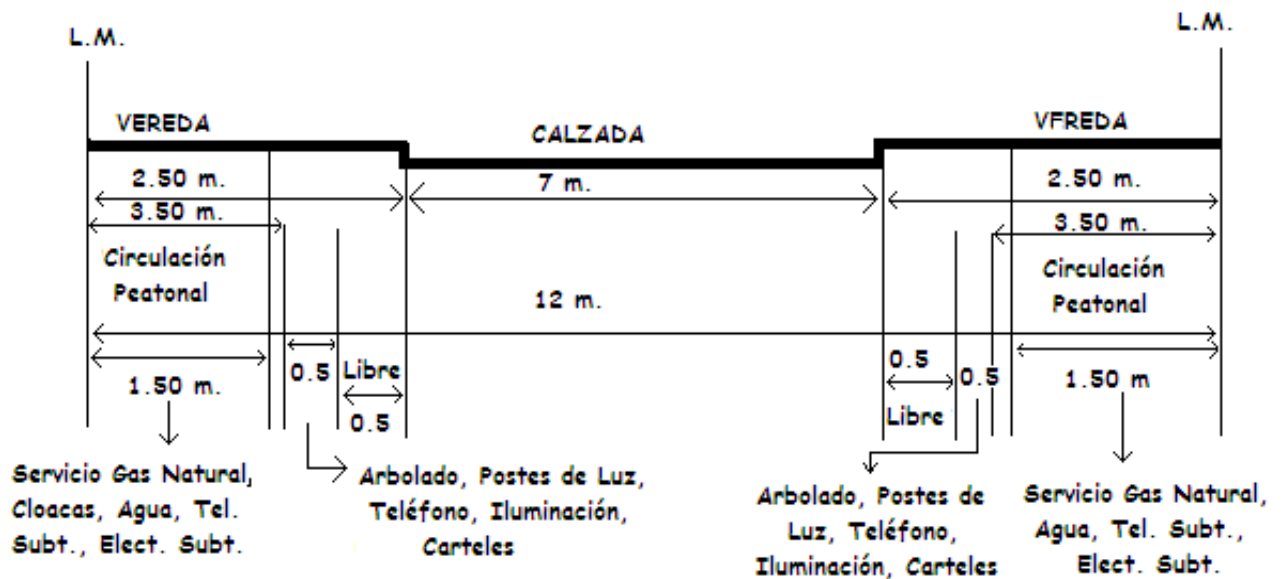
- Plumerillo.
- Río Bermejo
- Río Santa Rosa, desde Av. Las Magnolias hasta arroyo El Sauce.
- Río Espinillo.
- Río del Medio.
- Río Quillinzo.
- Río Los Reartes.
- Av. Danubio.
- Río Anizacate.
- Formosa.
- La Rioja.
- Orcadas del Sur.
- Neuquén.
- Misiones.
- Estados Unidos desde La Pampa hasta 40 m. pasando calle Neuquén.

5. Fíjase un ancho mínimo de calle de 15 m. según se detalla en el siguiente esquema:



- Reconquista.
- Maipú.
- 11 de Octubre.
- A. Kufer.
- Av. Los Incas desde Champaquí hasta 3 de Febrero.

6. Fíjase un ancho mínimo de calle de 12 m. según se detalla en el siguiente esquema:



Todas las calles no mencionadas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5.

Art. 4°) ÁREA CENTRAL

- a) **UBICACIÓN:** Sector comprendido entre Arroyo “El Sauce” por el Oeste, incluyendo Manzanas 760, 761, Parcelas frentistas a Calle Venezuela, vereda Oeste, parcelas frentistas a calle Salta, hasta Calle Chile, frentistas de Calle Chile hasta Paraguay, frentistas vereda Oeste de Calle Honduras, Parcelas frentistas a Calle San Vicente Pallotti hasta Colombia, Parcelas frentistas a Puerto Rico, Calle Laprida, incluyendo parcelas sobre calle Vélez Sarsfield de la Manzana 560, Terminal de Ómnibus, Manzana 53, Parcela 7 y Manzana 54, Parcelas 7^a, 8, 9, 10, 11, 12 y 7b, parcelas frentistas a Av. San Martín, ambas aceras hasta cruce con Arroyo “La Toma”. Y por Arroyo “El Sauce” hasta Manzana 760.-

Se excluyen Áreas Especiales (Manzana 561 y 37).-

- b) **CARÁCTER:** Localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero a escala regional y urbana.-

c) MEDIDAS DE LOTES: Frente Mínimo: 18 m.-

Superficie Mínima: 800 m².-

d) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURA:

FOS: 0.40

FOT: 0.80

ALTURA: Planta Baja + un piso + ático (9 m.-)

(Altura tomada sobre Cordón Vereda)

PARCELAS FRENTISTAS A:

- Av. Julio A. Roca – Av. San Martín.
- Ojo de Agua – Manantiales.
- 25 de Mayo entre Julio A. Roca y Malvinas Argentinas.
- Uruguay entre Julio A. Roca y Honduras.

FOS: 0.50

FOT: 1

ALTURA: Planta Baja + 2 pisos + ático (12 m.)

e) RETIROS:

Frente: 3 m.-

Medianera: 3 m.-

Julio A. Roca – Av. San Martín

Frente: 0.-

Ojo de Agua – Manantiales

Medianera Lateral: 0.-

Medianera de Fondo: 3 m.-

f) TIPOLOGÍA: Edificios comercio – administrativo y vivienda unifamiliar o colectiva.-

g) USOS:

Dominante: Comercial.-

Complementario: Residencial (ver cuadro de usos).-

h) ESTACIONAMIENTO EN ÁREA CENTRAL:

- **Comercios Minoristas:** 1 módulo cada 150 m² de superficie total construida.-
- **Vivienda Colectiva:** 1 módulo cada 90 m² de superficie total construida.-
- **Vivienda Individual:** 1 módulo por unidad de superficie total construida.-
- **Sanatorios:** 1 módulo cada 6 camas + 1 módulo por Consultorio Externo.-
- **Bancos, Oficinas:** 1 módulo cada 45 m² de superficie total construida.-
- **Alojamiento:** Conforme a Ordenanza 1275/03.-
- **Edificios de Alquiler Permanente:** Conforme a Ordenanza 1277/03.-

Se permitirá en toda al Área Central la construcción de cocheras bajo nivel del Cordón Vereda., no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOS y FOT.-

- i) **VEREDAS:** en la totalidad de la Zona **AREA CENTRAL** se deberán ejecutar veredas conforme al Art. 36° Código de Edificación vigente.-

Art. 5°) CORREDOR COMERCIAL

- a) **UBICACIÓN:** Parcelas frentistas a calles Av. Champaquí, Av. Ojo de Agua y Av. Las Magnolias.-
- b) **CARÁCTER:** Turístico, Comercial, Residencial, Administrativo.-
- c) **MEDIDA DE LOTES:** Frente Mínimo: 18 m.-
Superficie Mínima: 800 m².-

d) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

FOS: 0.40

FOT: 0.80

ALTURA: Planta Baja + 1 piso + ático (9 m.-)

e) RETIROS:

Línea Municipal..... 3m.-

Línea Medianera..... 3m.-

❶ **Av. Las Magnolias entre Av. San Martín y vereda Este de Av.**

Comechingones:

De Frente: 0 m.-

Medianera Lateral: 0 m.-

Medianera de Fondo: 3 m.-

❷ **Av. Champaquí en toda su extensión:**

De frente: 0 m.-

Medianera Lateral: 0 m.-

Medianera de Fondo: 3 m.-

f) **USOS:** Comercio minorista con depósitos de superficie no mayor a 60 m², Residencial Turístico, Administrativo.-

g) ESTACIONAMIENTO EN CORREDOR COMERCIAL:

- **Comercios Minoristas:** 1 módulo cada 150 m² de superficie total construida.-
- **Vivienda Colectiva:** 1 módulo cada 90 m² de superficie total construida.-
- **Vivienda Individual:** 1 módulo por unidad de superficie total construida.-
- **Sanatorios:** 1 módulo cada 6 camas + 1 módulo por Consultorio Externo.-
- **Bancos, Oficinas:** 1 módulo cada 45 m² de superficie total construida.-
- **Alojamiento:** Conforme a Ordenanza 1275/03.-

- i) **VEREDAS:** es obligación ejecutar veredas donde se encuentre materializado el Cordón Cuneta.-

Art. 6º) CORREDOR TURÍSTICO

- a) **UBICACIÓN:** la totalidad de parcelas frentistas a Ruta Provincial N° 5, y el Camino a Los Reartes entre el Paraje denominado “La Catita” y el límite Norte del Radio Municipal.

En la Zona Industrial el Corredor Turístico se extiende hasta completar las Manzanas frentistas a los Corredores. Donde no estén consolidadas las Manzanas el Corredor Turístico tendrá 240 m. de ancho desde el Eje de la Ruta.

- b) **CARÁCTER:** Residencial, alojamiento turístico, servicios gastronómicos y esparcimiento.-

- c) **MEDIDAS DE LOTES:** Frente Mínimo: 18 m.-

Superficie Mínima: 800 m².-

- d) **SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:**

FOS: 0.30

FOT: 0.40

ALTURA: Planta Baja + un piso + ático (9 m.-)

ALOJAMIENTO TURÍSTICO: conforme a Ordenanza N° 1275/03, Código de Alojamiento.-

- e) **RETIROS:** Línea Municipal: 5 m.-
Línea Medianera: 3 m.-
- f) **USOS:** Alojamiento, Restaurantes, ventas de Artesanías.-
- g) **ESTACIONAMIENTO:** conforme a Código de Alojamiento (Ordenanza 1275/03).-

Los accesos se deberán producir exclusivamente a calles colectoras, paralelas a la Ruta Provincial N° 5.-

La construcción en este Corredor se ajustará a lo prescripto en la Ordenanza N° 1275/03.-

- h) **VEREDAS:** Obligación de construcción donde se cuente con cordón cuneta.-

Art. 7°) ZONA R

- a) **UBICACIÓN:** Zona comprendida entre Av. San Martín y Arroyo “El Sauce”, Av. Las Magnolias y Av. El Mirador (Loteo Fabiny).-
- Ruta Provincial N° 5, arroyo “El Sauce”, Av. Champaquí y límite Sur del Área Urbana.-
 - Loteo Champaquí Country Golf.-
 - Ruta Provincial N° 5, arroyo “El Sauce y Av. Champaquí y Ojo de Agua.-
 - Loteo F666 – Villa La Gloria.-
- b) **CARÁCTER:** Residencial con vivienda individual, Equipamiento Turístico (conforme a Código de Alojamiento, Ordenanza 1275/03), Comercial.-

c) **MEDIDAS DE LOTES:** Frente Mínimo: 18 m.-
Superficie Mínima: 800 m².-

F666 – Villa LA Gloria: Frente Mínimo: 25 m.
Superficie Mínima: 2500 m².-

d) **SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:**

FOS: 0.30.-

FOT: 0.40.-

ALTURA: Planta Baja + un piso + ático (9 m.-)

e) **RETIROS:**

Línea Municipal: 3 m.-

Línea Medianera: 3 m.-

f) **USOS:** Residencial, complementario turismo (conforme a Ordenanza N° 1275/03 Código de Alojamiento.-)

g) **ESTACIONAMIENTO:** Para actividad turismo rige Ordenanza 1275/03.-

h) **VEREDAS:** Se efectuarán veredas en donde se encuentre materializado el cordón cuneta.-

Art. 8°) ZONA R₁.

a) **UBICACIÓN:** arroyo “Los Molles”, por la calle Corrientes, límite Norte del Parque de la Villa, Av. Argentina y por este hasta límite Sur del loteo “Manantiales” y por este hasta arroyo “Los Molles”, hasta fracción 46 y 47 hasta calle Jorge Newbery y por este hasta límite Norte del loteo Villa Cal y por ese hasta Av. San Martín y por esa hasta límite Sur del Corredor Comercial Av. Las Magnolias, límite Oeste del Corredor Turístico, límite

Norte del Corredor Comercial de la calle Ojo de Agua por arroyo “La Toma” hasta su encuentro con la Av. San Martín y por el Sur la línea que determina el Área Central (fondo de parcelas frentistas a Av. San Martín, Manzana 54, Parcelas 5 y 6, Manzana 53, Parcelas 5 y 6, Manzana 551 Terminal de Ómnibus), calle Cabral, Av. Vélez Sarsfield, calle Jorge Newbery, Manzana 560, línea de fondo de las parcelas frentistas a Av. Los Manantiales, hasta arroyo “Los Molles” y Manzana 570 y parcelas frentistas vereda Sur de Av. Los Manantiales (Manzana 571), calle Colombia, parcelas frentistas a calle Honduras y calle Paraguay, Chile, frentistas a calle Salta y frentistas de Av. Julio A. Roca hasta arroyo “El Sauce” y por esta hasta su encuentro con arroyo “Los Molles”.-

Sector comprendido entre arroyo “La Toma”, arroyo “El Sauce”, incluyendo Manzana 36, 15, 32, parcelas frentistas a calle El Manzano y Manzanas 4, 5, 6 y 7, y línea de fondo de parcelas frentistas a Av. Las Magnolias.-

Sector comprendido entre arroyo “El Sauce”, arroyo “Barranca de los Loros”, límite del Área Urbana que defina fondos de parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 5 y de Av. Las Magnolias.-

Según Catastro, “Cuatro Horizontes”, F508, F553, Mediterránea F281, Mediterránea F276, Los Manantiales F492, Seitz Expte. 39737/93; F582 Villa Castelar, F602 Villa La Gloria y F217, Villa Rancho Alegre. Loteo Falda de Los Reartes F345.

b) **CARÁCTER:** Residencial, vivienda individual y colectiva, se admiten usos comerciales compatibles con la vivienda. Alojamiento Turístico.-

c) **MEDIDA DE LOTES:** Frente Mínimo: 18 m.-

Superficie Mínima: 800 m².-

d) **SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:**

FOS: 0.35.-

FOT: 0.50.-

ALTURA: Planta Baja + un piso + ático (9 m.-)

e) **RETIROS:** Línea Municipal: 3 m.-

Línea Medianera: 3 m.-

f) **USOS:**

Dominante: Residencial.-

Complementario: Comercial de uso diario. Turismo.-

g) **ESTACIONAMIENTO:** Un módulo cada 75 m² construidos de superficie total.-

h) **VEREDAS:** es obligatoria su ejecución donde se cuente con cordón cuneta.-

Art. 9º) ZONA I

a) **UBICACIÓN:** loteo Falda de Los Reartes, 2671, 8171, 2672, 2571, 2673, 2576, 2479, 2484, 2483, 2383, 7883.-

b) **CARÁCTER:** Área destinada a la localización de industrias, talleres, depósitos, cuyas características funcionales, físicas y ambientales requieren de segregación de otras zonas.-

c) **MEDIDA DE LOTES:** Frente Mínimo: 25 m.-

Superficie Mínima: 2500 m².-

d) **SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:**

FOS: 0.50.-

FOT: 1.5.-

ALTURA: 9 m. (**Alturas superiores:** condicionado a la aprobación del Honorable Concejo Deliberante)

e) RETIROS:

De Línea Municipal y Medianera: la Oficina de Obras determinará para cada caso.-

f) TIPOLOGÍA EDILICIA: edificios industriales con perímetro libre.-

g) USOS: ver cuadro de usos por actividades.-

h) ESTACIONAMIENTO: el Área de Planeamiento urbano determinará la superficie para cada caso.-

i) TRATAMIENTO DE LÍQUIDOS RESIDUALES: en todos los casos, los líquidos residuales serán tratados según Ordenanza 1276/03.-

Para el caso de Industrias, talleres o depósitos instalados con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza, se admitirán siempre que se adopten las prevenciones para que no afecten a los usos aceptados. Su existencia no posibilita el permiso de construcción o habilitación de otros iguales o similares.-

No se admitirán ampliaciones o modificaciones de superficies existentes.-

Art. 9º) AREA RURAL.

a) UBICACIÓN: Todos los sectores no comprendidos en el presente Código.-

b) CARÁCTER: Residencial, Industrial, Agropecuaria, Ganadera, Forestal.
Productos Primarios sin transformación.

c) **USOS:** condicionado a estudios de impacto ambiental.-

d) **MEDIDAS DE PARCELAS:** la relación entre metros de frente y fondo, responde al coeficiente máximo de 1 a 3.

MEDIANERA: 1 Hectárea

FRENTE MÍNIMO: 100 m

e) **FOS:** 0.10

FOT: 0.15

f) **RETIROS Y ALTURAS:**

RETIRO:10 m.

ALTURA: 9 m.

Art. 10º) ÁREAS ESPECIALES:

a) UBICACIÓN:

Sección 01 – Manzana 561 – Parcela 36

Sección 01- Manzana 37 – Parcela 23

Debe presentarse el Proyecto de Construcción y/o Habilitación Comercial a consideración del Honorable Concejo Deliberante.

Art. 11º) ESTABLÉZCASE el Cuadro de Usos según Actividades por Tipo, el cual forma parte del Anexo II de la presente Ordenanza, el que consta de cinco (5) Fojas útiles.

Art. 12º) NOTAS

1. Estas instalaciones deberán contar con la aprobación de la Oficina Técnica de Planeamiento Urbano y el Honorable Concejo Deliberante.-
2. Supermercados hasta 500 m² de superficie cubierta incluido depósitos, con previsión de estacionamiento vehicular hasta 9 automóviles.-
3. Supermercados mayor a 500 m² hasta 1200 m² incluido depósitos, con previsión de estacionamiento mínimo de 15 vehículos.-
4. Autoservicio hasta 250 m² cubiertos incluido depósitos hasta 3000 m³, con previsión de estacionamiento mínimo de 4 vehículos.-
5. Hipermercados con superficie mayor a 1200 m², incluido depósitos, hasta 3000 m², con previsión de estacionamiento de 50 vehículos, condicionado a la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-
6. Hasta locales de 250 m² cubiertos incluido depósitos.-
7. Productos envasados sin fraccionamiento.-
8. Este tipo de instalación deberá contar con aprobación del Honorable Concejo Deliberante si desea colocarse en otro lugar que no esté indicado.-
9. Este tipo de establecimiento se deberá adecuar a la Ordenanza N° 1320/04 (ruidos molestos).-
10. En cualquiera de las zonas no se permitirá el depósito de equipos y/o mercaderías a cielo abierto, debiendo utilizarse depósitos cerrados.-
11. Este tipo de actividad será permitida en la Zona R₁, e I con cámara de pintura y aislación sonora conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 1320/04 (Ruidos molestos).-

12. Condicionado a la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-
13. Condicionado a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.
14. Estación de servicio con y sin lavadero de auto: desde calle Mirador hacia el Norte y desde calle Plumerillo hacia el Sur.

Art. 13°) ANEXO I

TIPOS DE DEPÓSITOS

a) DEPÓSITOS CLASE I

Depósitos de superficie mayor a 500 m² con gran movimiento de camiones y semanal de montacargas (superior a 350 m³ carga y descarga).-

- Combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.-
- Petróleo y sus derivados.-
- Cueros sin tratamiento.-
- Animales domésticos (perros, gatos) guarderías.-
- Aves vivas.-
- Ganado en pie.-
- Cueros y pieles sin tratar.-
- Lana sucia, algodón en rama, pelos y cerdas sin clasificar.-
- Máquinas eléctricas industriales.-
- Depósitos colectivos.-
- Automotores y camiones.-
- Buses transporte de pasajeros.-
- Productos químicos diversos.-
- Cueros salados y niquelados.-
- Desechos de hierro y otros metales.-
- Desechos en general excluido el hierro y otros metales.-

b) DEPÓSITOS CLASE II

Depósitos con superficie superior a 200 m² y 350 m³ de carga y descarga por semana.-

- Minerales a granel.-
- Carnes frescas y congeladas.-
- Maderas, mimbres.-
- Aceites comestibles, té, yerba.-
- Envases papel, plástico y cartón.-
- Drogas Medicinales, perfumes, productos de tocador.-
- Artículos de caucho.-
- cueros curtidos, suelas, pieles curtidas, talabartería.-
- materiales construcción, ladrillo, cemento, cal, arena, piedras, mármol, artículos de plomería, electricidad, calefacción y sanitarios.-
- Puertas y ventanas, armazones.-
- Vidrios y cristales.-
- Artículos del hogar, acolchados, alfombras.-
- Diarios y revistas.-
- Envases en general.-
- Artículos de hierro y acero.-
- Artículos de materiales no ferrosos.-
- Automotores y sus repuestos y accesorios.-
- Aparatos para telefonía y radio.-
- Cables y conductores eléctricos.-
- Artículos de deportes y musicales.-
- Árboles y plantas.-
- Accesorios para farmacias y hospitales.-
- Ferretería en general.-
- Juguetería.-
- Óptica.-
- Zapatillería.-
- Elásticos.-

- Flores y semillas.-
- Productos veterinarios.-

c) DEPÓSITOS CLASE III

Depósitos menores a 200 m² y con volumen de 140 m³ semanal de carga y descarga.-

- Productos de panificación.-
- Alimentos en general.-
- Bebidas sin alcohol y gaseosas.-
- Embutidos – fiambres.-
- Yerba, té, azúcares.-
- Productos lácteos y sus derivados.-
- Tabaco.-
- Textiles, tejidos.-
- Artes gráficas, materiales sin imprenta.-
- Calzado de cuero.-
- Artefactos eléctricos, radios, TV, lavarropa, heladeras, bazar, máquinas de coser, muebles de hierro.-

d) INDUSTRIAS CATEGORÍA I

- Industria metal mecánica.-
- Industria de curtido de cueros y teñidos de cueros pieles.-
- Frigoríficos y matanza de ganado, preparación y conservación de la carne.-
- Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.-
- Preparación de carne para exportación.-
- Usinas de pasteurización de leche, elaboración de derivados de la leche de más de 10 empleados superficie mayor a 300 m² cubiertos.-

- Elaboración y refinación de aceites vegetales.-
- Elaboración de bebidas alcohólicas y sin alcohol, escala industrial, embotelladoras de más de 10 empleados superficie mayor a 300 m² cubiertos.-
- Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conservas incluso pulpas y jugos, dulces mermeladas jaleas, de más de 10 empleados superficie cubierta mayor a 300 m².-
- Molienda de cereales y verduras.-
- Elaboración de pastas alimenticias secas.-
- Elaboración de productos derivados del chocolate, fabricación de alfajores, golosinas, frutas brillantadas y confitadas, de más de 15 empleados y superficie cubierta menor a 300 m².-
- Elaboración de productos alimenticios diversos.-
- Tostadas, torrados y molienda de café , cacao y especias, de más de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 300 m².-
- Elaboración de productos textiles, de más de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 300 m².-
- Lavadero de lana.
- Aserraderos.-
- Impregnación de maderas.-
- Carpintería, madera industrial (incluso fabricación de muebles), de más de 10 empleados y superficie mayor a 300 m² cubiertos.-
- Fabricación de colchones.-
- Fabricación de muebles.-
- Fabricación de papel y productos de papel y cartón.-
- Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.-
- Fabricación de envases cajas de papel y cartón.
- Imprentas, editoriales e industrias conexas, de más de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 300 m².-
- Fabricación de gases comprimidos y licuados excluidos los derivados del petróleo y carbón.-

- Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos con componentes ya elaborados, fraccionamiento y envasado.-
- Fabricación de jabones de tocador, cosméticos y otros productos de higiene y tocador.
- Planta para preparación de asfalto para caminos.-
- Plantas de elaboración de hormigón.-
- Fabricación de productos moldeados, laminados, extraídos e inyectados de material plástico.-
- Fabricación de productos de barro, arcilla, loza y porcelana, de más de 10 empleados y de superficie cubierta mayor a 300 m².-
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio.-
- Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.-
- Molienda y procesamiento de minerales.-
- Corte y pulido de piedra (granito y mármol).-
- Orfebrería, platería y fabricación de joyas.-
- Fabricación de productos y componentes electrónicos y electrodomésticos.-
- Fabricación de acumuladores eléctricos (baterías).-
- Fabricación de conductores eléctricos.-
- Rectificación de motores.-
- Fabricación, armado y reparación de carrocerías en general.-
- Fabricación de bicicletas y rodados sin motor.-
- Fabricación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano.-
- Fabricación de instrumentos musicales.-
- Fabricación de escobas, plumeros, pinceles y afines.-

e) INDUSTRIAS CATEGORÍA II

- Panaderías industriales de más de 15 empleados y superficie mayor a 300 m² cubiertos.-
- Elaboración de pasteles, masas, sándwichs y productos similares.-
- Elaboración de fiambres, embutidos y similares.-

- Elaboración de productos derivados de la leche, demás de 5 empleados y superficie mayor a 200 m² cubiertos.-
- Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, de más de 5 empleados superficie mayor a 200 m² cubiertos.-
- Elaboración de dulces, jaleas y mermeladas, de más de 5 empleados y superficie mayor a 200 m² cubiertos.-
- Elaboración de productos derivados del chocolate, fabricación de alfajores, golosinas y frutas brillantadas confitadas, de más de 15 empleados y superficie mayor de 200 m² cubiertos.-
- Tostados, torrados y molienda de café, cacao especias de más de 5 empleados y superficie mayor a 200 m² cubiertos.-
- Elaboración de bebidas alcohólicas y sin alcohol, embotelladoras de más de 5 empleados y superficie cubierta mayor a 200 m².-
- Elaboración de productos textiles, de menos de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 200 m².-
- Fabricación de productos de cuero, de menos de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 200 m².-
- Carpintería, fabricación de productos de madera, incluso muebles, de menos de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 200 m².-
- Editoriales e industrias conexas, de menos de 10 empleados superficie cubierta mayor a 200 m².-
- Fabricación de productos de vidrio, vitreaux, cristales, grabado de vidrios, biselado, tallado pulido, de más de 10 empleados y superficie cubierta menor a 300 m².-
- Fabricación de cuchillos, de menos de 10 empleados superficie cubierta mayor a 200 m² emisión sonora menor a 70 decibeles.-
- Orfebrería, platería, de más de 10 empleados y superficie cubierta menor a 300 m², emisión sonora menor a 70 decibeles.-
- Fabricación de componentes electrónicos y electrodomésticos, emisión sonora menor a 70 decibeles.-
- Fabricación de instrumentos musicales.-

- Fabricación de escobas, plumeros, pinceles y afines.-

f) INDUSTRIAS CATEGORÍA III

- Elaboración de fiambres, embutidos similares, de menos de 15 empleados y superficie menor o igual a 200 m² cubiertos.-
- Elaboración de productos derivados de la leche, de menos de 5 empleados y superficie menor o igual a 200 m² cubiertos.-
- Elaboración de productos de panadería, de menos de 15 empleados y superficie menor o igual a 200 m² cubiertos.
- Elaboración de pastelería, masas, sándwichs y productos similares.-
- Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conservas, de menos de 5 empleados y superficie menor o igual de 200 m².-
- Elaboración de dulces, mermeladas jaleas, de menos de 5 empleados y superficie menor o igual de 200 m².-
- Elaboración de pastas alimenticias frescas.-
- Elaboración de productos derivados del chocolate, fabricación de alfajores, golosinas frutas brillantadas confitadas, de menos de 10 empleados y superficie menor o igual de 200 m² cubiertos.-
- Tostados, torrados molienda de café, cacao y especias, de menos de 5 empleados y superficie menor o igual a 200 m² cubiertos.-
- Elaboración de bebidas alcohólicas y sin alcohol embotelladoras menores, de menos de 5 empleados y superficie cubierta menor o igual a 200 m².-
- Elaboración de productos textiles, de menos de 5 empleados y superficie cubierta menor o igual a 200 m².-
- Fabricación de productos de cuero, de menos de 5 empleados y superficie cubierta menor o igual a 200 m².-
- Fabricación de productos de madera incluso muebles, de menos de 5 empleados y superficie cubierta menor o igual a 200 m².-
- Fabricación artesanal de productos de papel, cartón y similares, sin maquinaria.-

- Imprenta, editoriales e implicaciones con maquinaria tipo láser, corro de tinta, offset, cuya emisión sonora no supere los 50 decibels.-
- Fabricación de productos de barro, arcilla, loza y porcelana, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m².-
- Fabricación de productos de vidrio, vitreaux, cristales, grabados de vidrios, biselado, tallado y pulido, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m² y emisión sonora menor a 50 decibeles.-
- Orfebrería y platería, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m² y emisión sonora menor a 50 decibeles.-
- Fabricación de componentes electrónicos, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m² y emisión sonora menor a 50 decibeles.-
- Fabricación de instrumentos musicales, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m² y emisión sonora menor a 50 decibeles.-

Art. 13°) DERÓGUENSE Ordenanzas N^{ros}. 847/95, 594/88, 1253/02, 1270/03, 1277/03, , 1332/05 y cualquier otra Ordenanza o disposición que se oponga a la presente.

Art. 14°) ELÉVESE copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal _____ para _____ su conocimiento. _____

Art. 15°) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese._

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano a los veintisiete (27) días del mes de mayo de dos mil cinco (2005)._____

ORDENANZA N° 1344/05

**FOLIOS NROS: 00967-00968-00969-00970-00971-00972-00973-00974-00975-00976-00977-00978-
00979-00980-00981-00982-00983-00984-00985-00986-00987-00988-00989-00990-00991-00992-00993-
00994**

FH/MSM